

Gemeinde Harsum
 Der Bürgermeister
 Az.: 61 26 10 (4) brs/wu
 vom 11.05.2012

Datum der Sitzung	Organ
21.05.2012	VA

Internet: JA NEIN

1. Erg.-Vorlage Nr. 05/2012

9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Oynhausen“, Ortschaft Harsum

- a) Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund nachträglicher Veränderungen nach der ersten Offenlegung und Behördenbeteiligung.
- b) Beschluss zur erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- c) Beschluss zur Durchführung eines kombinierten und zeitgleichen Verfahrens von a) und b) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN:

keine

<input type="checkbox"/> Erträge <input type="checkbox"/> Einzahlungen		<input type="checkbox"/> Aufwendungen <input type="checkbox"/> Auszahlungen			
Betrag	Produktkonto	Jahr	Betrag	Produktkonto	Jahr

Die Mittel stehen zur Verfügung
 Haushaltsansatz: €

<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen nicht zur Verfügung <input type="checkbox"/> Die Mittel stehen nur teilweise zur Verfügung Teilbetrag: €	Deckungsvorschlag
	Produktkonto: Produktkonto: Produktkonto:
	Sichtvermerk Kämmerin

BESCHLUSSVORSCHLAG:

- a) Der Verwaltungsausschuss beschließt die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Oynhausen“ mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund der in der Vorlage genannten Veränderungen nach der ersten Offenlegung und Behördenbeteiligung erneut öffentlich auszulegen.
- b) Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut zu beteiligen.
- c) Die Verwaltung wird beauftragt, die unter a) und b) beschlossenen Verfahrensschritte gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB in einem kombinierten Verfahren zeitgleich durchzuführen.

Sachbericht zur 1. Erg.-Vorlage-Nr. 05/2012

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 „Oynhausen“ sollte mit der 9. vereinfachten Änderung überarbeitet werden, um im westlichen Bebauungsplanbereich Erweiterungen vornehmen zu können.

Es ist geplant, westlich der bestehenden Märkte ein neues Gebäude für einen Discounter zu errichten, weil die Größe der bestehenden Räumlichkeiten des Discounters den aktuellen Ansprüchen nicht mehr entsprechen. In diesem Zusammenhang sind auch Umstellungen innerhalb der bestehenden Geschäftsstruktur geplant: der Textilmarkt wird voraussichtlich in die frei werdenden Flächen des Discounters umziehen, das bestehende Gebäude des Drogeriemarktes soll erweitert werden und die Einrichtung eines weiteren Drogeriemarktes ist in Vorbereitung. Für die geplanten baulichen Erweiterungen und Umstellungen hat es sich ergeben, dass für die umzusetzenden Geschäfte und deren aktuelle Flächenerfordernisse etwas mehr Verkaufsfläche (ca. 250 qm) als bisher angenommen, benötigt wird.

Insofern hat sich an dem Planungsanlass und den entsprechenden Zielen nichts geändert.

Die Änderungsfassung hat in der Zeit vom 02.04.2012 bis einschließlich 02.05.2012 zur Einsichtnahme für die Öffentlichkeit ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand die Behördenbeteiligung statt.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Beiträge zur Planung eingegangen. Behördlicherseits hat es Stellungnahmen gegeben, über die zu befinden ist und die zur Kenntnis genommen werden sollen.

Als wesentliche Einwände sind die Beiträge des Landkreises Hildesheim zu werten, der hinsichtlich der ausgewiesenen Verkaufsfläche und der Grundflächenzahl die Art ihrer Ausweisung mit einem telefonischen Nachtrag in Frage gestellt hat.

Bei der Verkaufsfläche, die bisher konkret als zulässige Gesamtfläche von 4.200 qm festgesetzt worden ist, wird vom Landkreis darauf hingewiesen, dass nach aktueller Rechtsprechung grundsätzlich anstelle der Gesamtfläche eine Verhältniszahl vorzugeben ist. Bei mehreren Grundstücken unterschiedlicher Eigentümer, wie in Bebauungsplan zum Nahversorgungszentrum gegeben, wird damit im Grundsatz verhindert, dass ein Grundstück die Gesamtfläche der Verkaufsfläche für sich beansprucht und die anderen Grundstücke, die später bebaut werden, leer ausgehen. Damit dieses auch bei späteren Grundstücksteilungen nicht eintreten kann, ist auch hier eine Verhältniszahl einzusetzen.

Im Einzelnen bedeutet es, dass jedem Grundstück entsprechend seiner Größe ein Anteil an einer überlegten Gesamtverkaufsfläche zugewiesen wird, der nicht genommen werden kann. In der Summe der Einzelanteile bleibt die bisher vorgegebene Größe von 4.200 qm.

Hinsichtlich der festgesetzten Grundflächenzahl, die vorgibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche pro Grundstücksfläche ausgebaut werden kann, hat der Landkreis angeregt, zu prüfen, ob nach den gegenwärtigen Bedingungen nicht Umstellungen in der Nutzungsfestlegung vorzunehmen sind, um die erforderliche Grundflächenzahl für das kleinere Grundstück 279/24 zu erreichen. Nach seiner Einschätzung könnte die zulässige Grundfläche für das geplante Bauvorhaben nicht ganz ausreichen.

Grundsätzlich ist es so, dass die zulässige Grundfläche bei Grundstücken mit unterschiedlichen Besitzern getrennt zu ermitteln ist. Die Baugrundstücksfläche des Nahversorgungszentrums setzt sich aus 2 Grundstücken zusammen, von denen eines relativ klein ist und nun ausgebaut werden soll.

Um diese Umstellungen im Sinne der Rechtssicherheit in die Planfassung aufnehmen zu können, wird vorgeschlagen, dieses zu beschließen. Da es sich um Veränderungen nach der Offenlegung handelt, ist es notwendig diese Veränderungen erneut offen zu legen und den Behörden mitzuteilen. Ärgerlich ist hierbei, dass die ausgelegten Festsetzungen im Vorfeld detailliert mit dem entsprechenden Fachdienst beim Landkreis durchgesprochen wurden.

Die nunmehr durch den Fachdienst vertretene Rechtsauffassung (Ausweisung einer Verhältniszahl statt einer absoluten Zahl) wurde erst im Rahmen der Trägerbeteiligung nachgeschoben, nachdem die offizielle Stellungnahme des Landkreises bereits vorlag.

Weitere Stellungnahmen, die in Form von Hinweisen zugegangen sind, wurden von der E.ON Avacon AG und dem Landkreis Hildesheim in Schriftform abgegeben, die zur Kenntnis genommen werden.

Die E.ON Avacon AG weist darauf hin dass in Nähe des geplanten Rückhaltebeckens die Gasversorgungsleitung der bestehenden Gebäude befindet, deren Bestand gesichert sein muss. Eine Überbauung und eine Bepflanzung mit Bäumen, die den Bestand der Leitung beeinträchtigen können, nicht gestattet. Die E.ON am weiteren Verfahren zu beteiligen und vor Baubeginn müsse eine aktuelle Leitungsauskunft eingeholt werden.

Hierzu ist festzustellen, dass die Leitung nach der der Stellungnahme beigefügten Lageskizze südlich des geplanten Rückhaltebeckens verläuft. Die Bestandssicherung und die Einholung einer aktuellen Leitungsauskunft vor der beabsichtigten Baumaßnahmen, wird dem Nutzungsinteressenten zugesichert.

Unter dem Aspekt des vorbeugenden Brandschutzes teilt der Landkreis Hildesheim mit, dass keine Bedenken bestehen, wenn die Grundsicherung der Löschwasserversorgung von 2.400 l/min, wie bisher auch schon erforderlich, sichergestellt ist.

Die ausreichende Löschwasserversorgung muss sichergestellt sein.

Um das Verfahren nun voranzubringen, wird gebeten der erneuten Auslegung mit den eingearbeiteten Änderungen zuzustimmen.

Kemnah

Anlagen: 1 Lageplan

Gemeinde Harsum
Ortschaft Harsum

Bebauungsplan Nr. 19
"Oynhausen",
9. Änderung
gem. § 13 a BauGB

Auszug aus der Planfassung,
die kürzlich offen gelegt wurde
und den Behörden zur Stel-
lungnahme vorgelegen hat

Ggf. Veränderung nach der ersten
Offenlegung:
Umwandlung der Grünfläche des
Rückhaltebeckens zum Sondergiet für
das Rückhaltebecken zwecks Erhö-
hung der zul. Grundfläche

GFZ 0,4
GRZ 0,8
(s. Textliche Festsetzung)
TH 85,0 m
über NN
FH 88,0 m
über NN
Zulässige
Verkaufsfläche
4.200 qm

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

RB

ST

SO

Zweckbestimmung:
NAHVERSORGUNGSZENTRUM/
GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL

Anlage

Veränderung nach der ersten
Offenlegung:
Umwandlung der zul. Verkaufsfläche
in eine grundstücksbezogene
Verhältniszahl zur Verkaufsfläche

ermittelte Höhe über NN: 77,10 m
Bolzen auf Bord

